



Abb. 1: Auszug aus der ALK

**STADT ESCHWEILER**

**BEBAUUNGSPLAN 311**  
**– KULTURZENTRUM JAHNSTRASSE –**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG**

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### I.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig.

### I.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl

*Detaillierte Festsetzungen zur Grundflächenzahl werden gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### Nicht überbaubare Grundstücksflächen

*Detaillierte Festsetzungen zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt.*

### I.3 Grünordnerische Festsetzungen

#### I.3.1 Dachbegrünung

Bei der Neuerrichtung von baulichen Anlagen sind die Flachdächer der Hauptgebäude, sofern sie nicht durch technische Anlagen (haustechnische Anlagen, Oberlichter, Lüftungsrohre, Kamine, etc.) oder durch Dachterrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten

## II. KENNZEICHNUNGEN

### **Humose Böden**

Das gesamte Plangebiet wird aufgrund humoser Böden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Die einschlägigen Bauvorschriften, Normen und Bestimmungen sind zu beachten.

## III. HINWEISE

### III.1 **Altlasten**

Teilflächen des Plangebietes befinden sich im Bereich der altlastenverdächtigen Fläche „Ehemalige Drahtfabrik“ (Kataster Nr. 5103/0203). Eine Darstellung der Altlastenverdachtsfläche sowie ggf. weitere Hinweise werden im weiteren Verfahren ergänzt. Bei bisherigen Untersuchungen wurden u.a. inhomogene z.T. schwermetallhaltige Auffüllungen in unterschiedlicher Mächtigkeit vorgefunden. Bisher unbekannt lokal begrenzte Verunreinigungen des Untergrundes können nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Deswegen sind alle Erdarbeiten gutachterlich zu begleiten. Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der altlastverdächtigen Fläche sind dem Umweltamt der StädteRegion vorzulegen.

### III.2 **Bodendenkmalpflege**

Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß der §§ 15 und 16 DSchG NRW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Eschweiler oder das Amt

für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.